



Haarlem
Zuid Schalkwijkerweg
tussen 21 en 23
Ruimtelijke onderbouwing

Haarlem

Zuid Schalkwijkerweg tussen 21 en 23

GEGEVENS VAN DE AANVRAGER

LD International Holding BV
Lorin Darwish-Brover
Laan van Parijs 162
2034 EK Haarlem

PLANGEGEVENS:

Projectnummer: **K16098**

Status **Datum**

Definitief 29 januari 2018

Versie

2



Projectleider: ir. R. den Heijer
Auteurs/ visualisatie: M. Mol, P. Wallenburg MSc, ir. E. van Beek van Elma Stedenbouw, ing. R Zeilstra van ZN Design

Kerkewijk 117
3904 JB Veenendaal
T. 0318 – 50 56 37

I. www.kubiek.nu
E. info@kubiek.nu

Inhoud

1	Inleiding	8
1.1	Aanleiding	8
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	9
1.3	Vigerende planologische situatie	9
2	Analyse en uitgangspunten	12
2.1	Analyse	12
2.1.1	Huidige situatie	12
2.1.2	Historie	13
2.1.3	Ruimtelijke analyse	15
2.2	Uitgangspunten	16
2.2.1	Experiment voor meervoudige waardecreatie	16
2.2.2	Investering in omgeving	16
2.2.3	Visualisatie	16
2.3	Stedenbouwkundig concept	18
2.3.1	Inrichtingsplan	19
2.3.2	Duurzaamheid en energie	19
3	Beleidskader	20
3.1	Rijksbeleid	20
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	20
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	20
3.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	21
3.2	Provinciaal beleid	21
3.2.1	Structuurvisie Noord-Holland 2040	21
3.2.2	Provinciale Ruimtelijke Verordening	22
3.3	Gemeentelijk beleid	23
3.3.1	Structuurplan Haarlem 2020	23
3.3.2	Structuurvisie openbare ruimte Haarlem (ontwerp)	24

3.3.3	Duurzaamheidsprogramma Haarlem	24
3.3.4	Ecologisch beleid Haarlem 2013 – 2030	24
3.3.5	Spaarneplan	25
4	Omgevingsaspecten	27
4.1	Flora- en fauna	27
4.2	Archeologie en cultuurhistorie	28
4.2.1	Wettelijk kader	28
4.2.2	Onderzoek / beoordeling archeologie	28
4.2.3	Onderzoek / beoordeling cultuurhistorie	28
4.3	Verkeer en parkeren	28
4.4	Luchtkwaliteit	29
4.5	Bodemkwaliteit	29
4.6	Geluidhinder	30
4.6.1	Wettelijk kader	30
4.6.2	Onderzoek / beoordeling	30
4.6.3	Conclusie	30
4.7	Bedrijven en milieuzonering	31
4.7.1	Wettelijk kader	31
4.7.2	Onderzoek / beoordeling	32
4.7.3	Conclusie	32
4.8	Externe veiligheid	32
4.8.1	Wettelijk kader	32
4.8.2	Onderzoek / beoordeling	34
4.8.3	Conclusie	35
4.9	Kabels en leidingen	35
4.10	Water	35
4.10.1	Inleiding	35
4.10.2	Beleidskader rijk en provincie	36
4.10.3	Beoordeling	36



5	Uitvoerbaarheid.....	37
5.1	Economische uitvoerbaarheid.....	37
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	37
5.3	Privaatrechterlijke belemmeringen.....	37
6	Conclusie.....	38
6.1	Het initiatief.....	38
6.2	Afwijking bestemmingsplan.....	38
6.3	Goede ruimtelijke ordening	38
6.4	Experiment, ambitie en financiën	38

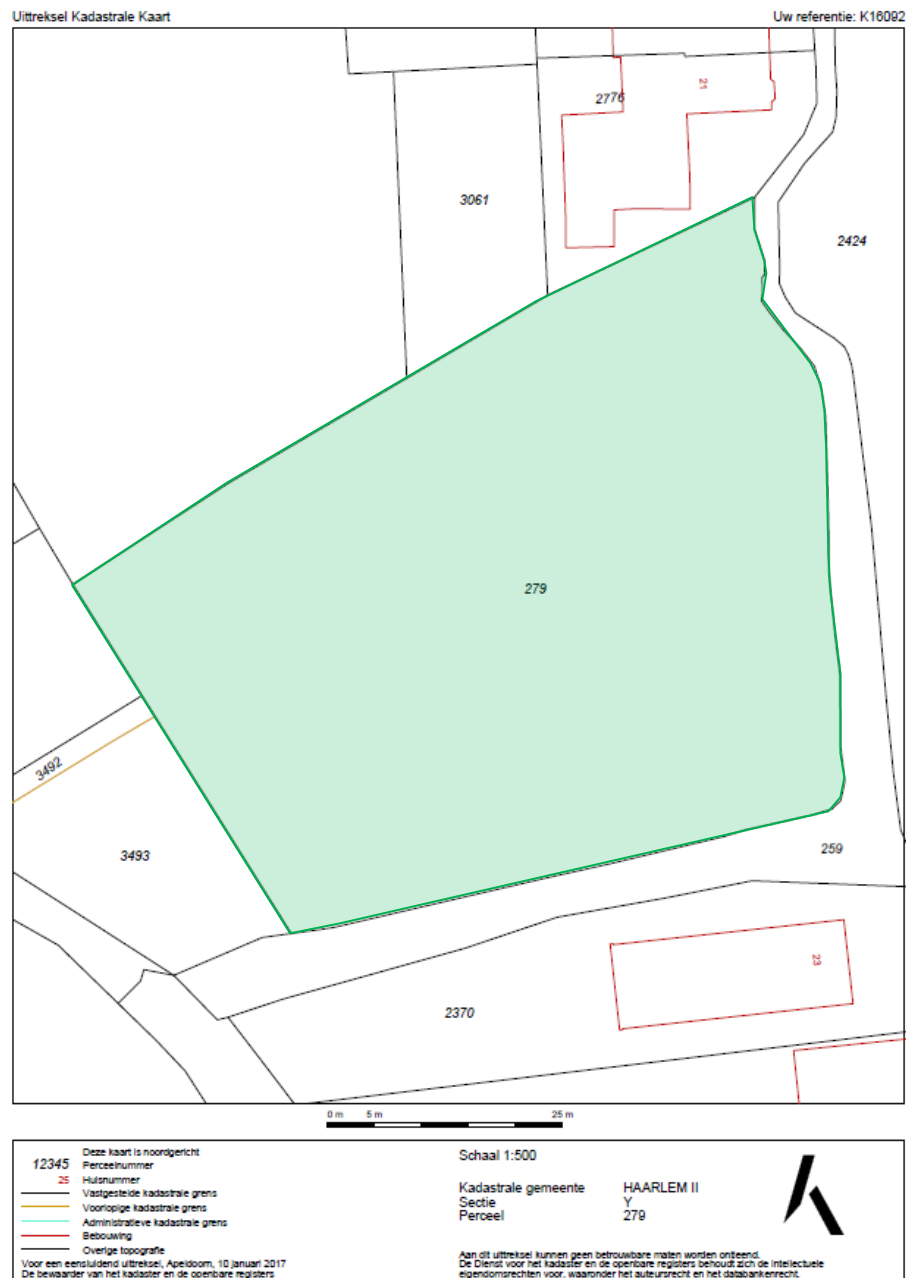
Bijlage:

1. ZN Design & Visualisation: Visualisatie Ruimtelijk Concept
2. ZN Design & Visualisation: Situatietekening met afmetingen

Losse bijlagen:

3. Ecoresult: Natuurtoets in het kader van de Wet natuurbescherming en Verordening ruimte. Plangebied: Zuid-Schalkwijkerweg 23, Haarlem. Rapportkenmerk ER20170731v01. 1 augustus 2017
4. Gemeente Haarlem: Bodemtoets locatie Zuid Schalkwijkerweg tussen 21 en 23 te Haarlem. Rapportkenmerk: STZ/MIL/2017/572986. 29 november 2017.
5. SPA WNP Ingenieurs: Akoestisch onderzoek Wet geluidhinder Wegverkeerslawaaï. Zuid Schalkwijkerweg 21-23 in Haarlem. Rapportkenmerk: 21720576.R01.





1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het plangebied ligt aan de Zuid-Schalkwijkweg tussen nummers 21 en 23. Een gebied waar de gemeente Haarlem al decennia ambities heeft inzake het herstellen van de mogelijkheden voor recreatie langs het Spaarne. Het plangebied is een ingeklemd restperceel dat niet langer zijn oorspronkelijke agrarische functie kan vervullen. Daardoor is de bestemming, die alleen het stallen en weiden van vee mogelijk maakt, niet uitvoerbaar. Ook het beleid voor deze zone, namelijk landschappelijke openheid en beleefbaarheid van de oevers, zijn in de huidige situatie niet uitvoerbaar.

Daarom is er een initiatief voor een bijzonder project op dit perceel ontwikkeld: de realisatie van een viertal woningen waarvan twee drijvend. Een initiatief om meerwaarde te bieden op het gebied van natuur- en landschapswaarden, recreatie, waterhuishouding, duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt eerst ingegaan een beschrijving van het plangebied en de huidige planologische situatie wordt beschreven. Hierin wordt tevens aangegeven dat deze vigerende planologische situatie niet uitvoerbaar is. Hoofdstuk 2 is een analyse van de ruimtelijke situatie. Aan de orde komen de knelpunten, historische stedenbouwkundige en landschappelijke ontwikkeling.

Aan de hand daarvan is het project vormgegeven. Inspiratiebron is de benadering van een levende stad die meebeweegt met de huidige tijdgeest. Dit project is erop gericht om het beleid ten aanzien van waterhuishouding, natuur en landschap, extensieve recreatie, duurzaamheid, waterwonen en multiculturele tolerantie te vertalen in een ruimtelijk plan. De initiatiefnemer is internationaal georiënteerd en



wil op deze plek realiseren: “The Island of Tolerance”. Om dit mogelijk te maken heeft de initiatiefnemer het voornemen op het perceel een viertal bijzondere woningen te realiseren. Twee van deze woningen zullen drijvende woningen zijn.

Het plan past niet binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Om de woningen te realiseren moet worden afgeweken van de bestemming ‘Landschappelijke doeleinden, weide’. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing geeft een beeld van de beoogde ontwikkeling.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Zuid Schalkwijkerweg in Haarlem. Aan noord- en zuidzijde van het perceel liggen twee woningen met huisnummers 21 en 23 welke tevens onderdeel zijn van de lintbebouwing aan de Zuid Schalkwijkerweg. Ten westen van het perceel liggen – van oost naar west – het volkstuincomplex, de recreatieve zone, de zone met woonbotenligplaats en het Spaarne. Aan de oostkant van deze zones (ten westen van de Zuid Schalkwijkerweg) is het plangebied gelegen. Het plangebied is grotendeels omringd door sloten. De sloot aan de zuidkant van het plangebied staat in verbinding met het Spaarne.

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 4.060 m² en is gesitueerd op het perceel dat kadastraal bekend is als gemeente Haarlem II, sectie Y, nummer 279.



Globale ligging plangebied (bron: Google maps)

1.3 Vigerende planologische situatie

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan ‘Schalkwijkerweg’ van gemeente Haarlem. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Haarlem op 28 januari 2010.

Het plangebied is voorzien van de bestemming ‘Landschappelijke doeleinden, weide’. De voor Landschappelijke doeleinden, weide (Lw) aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor graslanden waarop vee geweid en gestald mag worden en water. Op de locatie is geen agrarisch bouwvlak aanwezig.

Gelet op de bestemmingsomschrijving in art. 12, eerste lid en het gebruiksverbod in art. 12, tweede lid van het bestemmingsplan



Schalkwijkerweg mogen deze gronden uitsluitend gebruikt worden voor het stallen en weiden van vee, en voor water.

Over de planologische situatie heeft de gemeente Haarlem in een e-mailbericht van 18 mei 2017 het volgende aangegeven.

“Het resultaat van zowel de interne als bestuurlijke bespreking is dat de gemeente vasthoudt aan haar beleid en dat bebouwing in de Groene Zoom niet is toegestaan.

Op deze locatie mag slechts vee geweid worden en dat wil de gemeente vanuit landschappelijk oogpunt zo houden. De openheid is de kwaliteit en karakteristiek van deze plek. Bebouwing is in welke vorm dan ook uitgesloten.”

Echter, het stallen van vee is niet mogelijk omdat er geen onderkomen mag worden gebouwd. Ook een perceelsafschieding mag niet worden gebouwd, waardoor het weiden van vee hier niet mogelijk is. Ook om andere redenen is het weiden van vee praktisch onuitvoerbaar.

Agrarische bedrijven zijn in de omgeving niet aanwezig, maar zijn blijkens de toelichting van het geldende bestemmingsplan wel noodzakelijk voor het weiden van vee. Bovendien is het betreffende perceel niet in eigendom van een agrarisch bedrijf. Op p. 20 van de toelichting van het geldende bestemmingsplan is het volgende aangegeven: “Dankzij de aanwezigheid van het agrarisch bedrijf worden de meeste gronden in de Verenigde Polders gebruikt voor het weiden van vee. Dit landschappelijke beeld is zeer passend bij het karakter van het buitengebied. Rekening houdend met de omvang van de Verenigde Polders is in het buitengebied ruimte om 1 agrarisch bedrijf rendabel te laten functioneren. In het plangebied wordt dan ook geen ruimte geboden voor nieuwe vestiging van agrarische bedrijven.” Het betreffende perceel ligt te geïsoleerd van de Polders en andere agrarische bedrijven zijn er niet in de omgeving; die komen er ook niet, blijkens het bestemmingsplan. Gelet op het voorgaande is er geen mogelijkheid voor het weiden van vee.

De houders van dieren zijn ingevolge de Wet dieren verantwoordelijk voor het welzijn en de gezondheid van de dieren. Op 1 juli 2014 zijn de laatste onderdelen van deze wet in werking getreden, waaronder het Besluit houders van dieren.

Ingevolge deze wet en het bijbehorende besluit mag een dier niet op slecht of niet- beweidbaar land geweid worden. Het weiland is nat en beperkt van oppervlakte, waardoor het gras snel is afgegraasd en er te weinig voedsel is. Gelet op de open verbinding met het Spaarne en de hoge waterstanden is het weiden van vee in de winter hoe dan ook niet mogelijk. De regels bieden geen ruimte voor iets anders dan het weiden van vee, en water.

Blijkens het e-mailbericht van de gemeente is de verplichting tot het weiden van vee ingegeven vanuit een landschappelijk oogpunt. In het hiervoor genoemde e-mailbericht is aangegeven dat ‘de openheid de kwaliteit en karakteristiek is van deze plek’.

Geconstateerd kan worden dat aan de planlocatie geen aanduiding “doorzicht” is toegekend, waar dit op andere locaties binnen dit plangebied wel is gedaan. Dit is ook logisch, omdat er is geen zicht op het Spaarne is en het zicht over de andere oever is op een flatgebouw.

De planlocatie ligt binnen de aanduiding ‘rode contour’, welke op de plankaart is aangeduid.

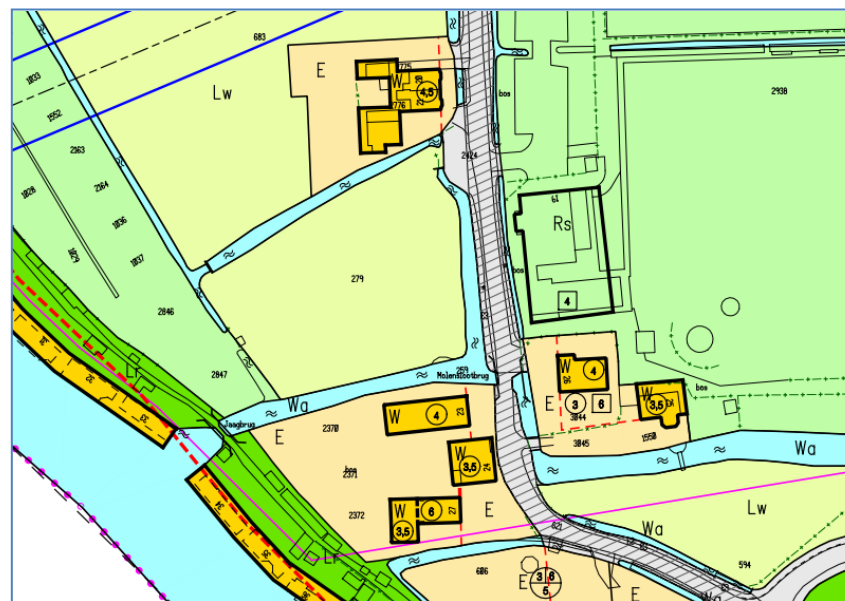
Bovendien is geen verbinding met achterliggende natuurgebieden of gebieden met een landschapswaarde. Aan de westzijde ligt een volkstuincomplex met bijbehorende bouwwerken alsmede een zone voor woonschepen; aan de oostzijde liggen een sportcomplex en een woonwijk.



De aangrenzende percelen ten noorden en zuiden van de planlocatie zijn bestemd voor 'wonen'. Hier zijn vrijstaande woningen met verschillende goothoogtes (tot maximaal 4,5 meter) toegestaan. De bouwhoogte van de woningen mag maximaal 5,5 meter boven de goothoogte uitkomen. Dit komt neer op een maximum bouwhoogte van 11 meter. De dakhelling van een gebouw mag niet minder bedragen dan 30° en niet meer dan 60°. De woningen moeten binnen de bouwvlakken worden gebouwd.

Aan de achterzijde van het perceel zijn volkstuinen toegestaan. Volgens de bestemming 'Recreatieve Doeleinden, Volkstuin' mogen hier ook tuinhuisjes en kassen worden gebouwd tot een maximum hoogte van 3,5 meter. Tussen deze volkstuinen en het Spaarne ligt een zone die bestemd is voor Woonschepenligplaats. De hoogte van de woonschepen boven de waterlijn mag 4 m bedragen.

Gezien het feit dat de huidige bestemming voor het plangebied 'Landschappelijke doeleinden, weide' is, is de gewenste ontwikkeling in strijd met het geldende bestemmingsplan. Gelet op het voorgaande is de huidige bestemming "Landschappelijke doeleinden, weide" niet uitvoerbaar. Van enige landschappelijke betekenis is geen sprake. Dieren kunnen niet gestald worden en bij het weiden kan niet voldaan worden aan de eisen voor dierwelzijn. Gelet daarop is de huidige bestemming niet uitvoerbaar.



Uitsnede van het vigerende bestemmingsplan





2 Analyse en uitgangspunten

2.1 Analyse

2.1.1 Huidige situatie

In de huidige situatie is er sprake van een verwaarloosd weiland waarbij het zicht over het Spaarne geblokkeerd wordt door woonboten en tuinhuisjes. Vanuit het plangebied is er zicht op een flatgebouw, zie onderstaande afbeelding. Het water van het Spaarne kan vanuit het plangebied niet worden ervaren. De grondwaterstand lijkt hoog te zijn, hetgeen het minder geschikt maakt voor beweiding.



Huidige situatie



2.1.2 Historie

De veenstroom het Spaarne is een essentiële factor geweest voor de groei van Haarlem. Het is van oudsher de transportas. Op de hoger gelegen droge zandwal ten westen van het Spaarne vestigden zich de eerste bewoners. De bebouwing van het oostelijk deel van de stad komt door de gesteldheid van de grond en de technologische mogelijkheden veel later op gang. De ossen voor de ploeg waren te zwaar voor het veengebied. Door over te schakelen op een nieuw soort ploeg kon men gebruik maken van het lichtere en snellere paard. De oostoever was lange tijd voor grote delen woest en leeg, een veenmoeras met wildernissen en her en der bossen. Vanaf de 11e eeuw werd het gebied ontgonnen en gecultiveerd tot platteland. In de 16e eeuw liep er een weg langs de zuid-oostoever van het Spaarne, een “Heerewegh buyten de Schalwyckerpoort”, later “Schalwyckerwegh” genoemd. Langs deze weg zijn aanvankelijk alleen boerderijen gebouwd, die gebruik maakten van de nabij gelegen weilanden. Begin 1600 bevond zich op de zuidelijke oostoever van het Spaarne een bekende herberg, de “Scholenaer”, en in navolging op de westoever ontstonden op de oostoever in de 17e eeuw ook enkele buitenplaatsen. De buitenplaatsen op de oostoever waren uit de kluiten gewassen boerenhofsteden. “Oosterspaar” is de bekendste buitenplaats en hofstede op de oostoever uit de 18e eeuw. Op de plek waar nu de Schouwbroekerbrug ligt was de grootste buitenplaats met oprijlanen, boomgaarden, moestuinen en het 18 hectare grote Schalkwijker-bos.

Ook het jaagpad dateert uit de 18e eeuw. Bij tegenwind hielpen vrouwen en kinderen de zeilschepen een handje door ze voort te trekken. Trekschepen hadden zelfs geen zeil en waren helemaal van de trekkers op het jaagpad afhankelijk. Tot ver in de 20e eeuw heeft er een overzetveer gevaren tussen de buitenplaatsen op de westoever en de Schalkwijkerweg.

Met het groeien van de stad zijn tussen de boerderijen langs de Schalkwijkerweg woningen gebouwd en bedrijfjes ontstaan. Aan het eind van de 19e eeuw is de oostoever van het Spaarne met de opkomende industrialisatie echt in ontwikkeling

gekomen. Ter hoogte van de Belgiëlaan vestigde zich begin 20e eeuw bijvoorbeeld een glasfabriek; later werd dit een watermeterfabriek.

Na de inlijving van Schalkwijk bij Haarlem (1963) is de Schalkwijkerweg gesplitst in de Noord- en Zuid Schalkwijkerweg zoals wij die nu kennen.

De ontwikkeling van de zone tussen het Spaarne en het daarlangs gelegen jaagpad enerzijds en Zuid Schalkwijkerweg anderzijds laat vanaf 1850 een geleidelijke opvulling zien met diverse aan de stad gerelateerde functies waaronder een volkstuincomplex en woonboten.



Foto Jaagpad: gebrek aan ruimtelijke kwaliteit

De woonboten langs het Spaarne zijn gelegaliseerd. Het laatste tuinhuis werd in 2016 gebouwd, naast het plangebied.





Foto's Jaagpad: doorzicht op Spaarne aangetast

Met de komst van nieuwbouwwijk Schalkwijk in de jaren '70 en '80 van de vorige eeuw ontstond met de bouw van hoogbouw en eengezinswoningen een nieuwe dynamiek in het gebied door de hoogbouw. De woonwijk kreeg een sportpark en zwembad, gesitueerd recht tegenover het plangebied. In de jaren '90

transformeerde het zwembad tot woongebied, waarmee de recreatieve druk op de zone tussen Schalkwijk en het Spaarne verder toeneemt.

Ook de dynamiek in de Groene zoom zelf gaat door. Zoals reeds is geconstateerd, vindt er op grond van de regels van het bestemmingsplan verdichting plaats van het volkstuinenterrein. Op meerdere plekken zijn er - om verschillende redenen plannen voor woonbebouwing langs het Spaarne: van de Schouwbroekerplas tot aan Tjaden:

- Op laatstgenoemd terrein was voorheen een bedrijf gevestigd. Nu is er een plan om 30 tot 38 boothuizen of loodswoningen te bouwen, met eigen ligplaatsen, en aan de polderkant schuurwoningen.
- Op het terrein aan de Zuid-Schalkwijkerweg 50, zullen woningen worden gerealiseerd ter plaatse van bestaande bebouwing.
- De Schouwbroekerplas dient gesaneerd te worden van de verontreiniging die in de waterbodem aanwezig is door woningbouw (al dan niet drijvend) mogelijk te maken.
- Tot slot zijn er plannen voor TinyTim huisjes in de Groene Zoom.

Concluderend kan het volgende worden gesteld. De Zuid-Schalkwijkerweg ligt in een groen lint met historisch gegroeide lintbebouwing. Het Spaarne is het middelpunt. Echter, de ruimtelijke kwaliteit is aangetast door aaneengesloten woonboten en bebouwing op het volkstuincomplex. Het gebied kent nog steeds een ruimtelijke dynamiek waarbij met name woningbouw wordt ingezet om locaties te saneren. In deze gevallen intensificeert de bebouwing.



2.1.3 Ruimtelijke analyse

- De waterverbinding met het Spaarne en de hoge waterstand zijn typerend voor deze locatie. Met bebouwing in lengterichting en het verruimen van de waterverbinding kan de relatie tussen de Zuid Schalkwijkerweg en jaagpad nog versterken.
- Langs het jaagpad, een recreatief fietspad, bevindt zich een landschappelijk ingerichte strook die zich als oeverzone in noord-zuidrichting uitstrekt langs het Spaarne.
- Ten westen van deze oeverzone liggen over een groot deel van de oeverlengte woonboten in het Spaarne, die het zicht vanaf de Zuid Schalkwijkerweg op het Spaarne ontnemen. Ten oosten hiervan ligt een volkstuincomplex met huisjes.
- De opbouw van het gebied tussen de Zuid-Schalkwijkerweg en het Spaarne kent een aantal grote volumes die van oudsher veelal bedrijfsmatig van aard waren; zoals boeren schuren of loodsen van een jachtwerf.
- Daarnaast kent het historische lint van de Zuid Schalkwijkerweg een aantal particuliere woningen, daterend uit uiteenlopende bouwperiodes en met dito bouwstijlen.
- De bebouwing bevindt zich in de gehele zone tussen de Zuid Schalkwijkerweg en het jaagpad.
- De bebouwing Zuid Schalkwijkerweg kenmerkt zich door een bebouwingshoogte van 1 laag met een veelal forse kap. Het merendeel van de woningen is gericht op de weg. Het lint bestaat hoofdzakelijk uit vrijstaande woningen op een ruim (in diepte en breedte) kavel dat veel “lucht” biedt rond de bebouwing.
- De gevelbreedte van de woningen aan Zuid Schalkwijkerweg varieert grofweg tussen de 6 en 9 meter.
- Een vijftal kavels (clusters) heeft naast een deel dat zich richt op de weg ook een oriëntatie op het Jaagpad / het Spaarne.
- Kenmerkend is dat de dominante nokrichting van de bebouwing aan de Zuid Schalkwijkerweg haaks op de weg is.

- Op verschillende plaatsen in de Groene Zoom is sprake van ruimtelijke dynamiek welke wordt ingezet om locaties te saneren.



Zicht op plangebied; tuinhuisjes en kassen van volkstuinen op de achtergrond ontnemen het zicht op het Spaarne.



Analysekaart plangebied



2.2 Uitgangspunten

2.2.1 Experiment voor meervoudige waardecreatie

Aanvrager en eigenaar van de gronden is internationaal georiënteerd. In Nederland wil hij een voorbeeld ontwikkelen van een 'Island of tolerance'. Tolerantie vindt hij typerend voor de Nederlandse cultuur, evenals de intense relatie met het water. Deze inspiratie wordt vertaald in een diversiteit aan typologieën waarvan er enkele gerelateerd zijn aan het water.

Het stimuleren van watergerelateerde activiteiten en recreatieve verbindingen is eveneens een uitgangspunt voor ontwikkeling van de kavel. Zo neemt de verblijfskwaliteit toe voor verschillende doelgroepen in de omgeving, zoals de bezoekers van het sportpark, recreatieve wandelaars en fietsers en de bewoners van Schalkwijk. Door de mogelijkheid voor daghoreca op te nemen ontstaat een informele pleisterplaats voor de omgeving.

De nieuwe bebouwing heeft een hoog ambitieniveau op het gebied van duurzaamheid en heeft een experimenteel en innovatief karakter. Toepassing van groene daken, groene gevels en waterwoningen behoren tot de mogelijkheden.

2.2.2 Investerings in omgeving

Met de financiële meerwaarde die de bestemmingswijziging oplevert kan in de directe omgeving geïnvesteerd worden. Allereerst wordt er ca 1.000 m² extra oppervlaktewater gerealiseerd, en ontstaat er ruimte voor natuurontwikkeling. Voorts wordt geïnvesteerd in de beleving van recreatieve routes en plekken om buiten te spelen of sporten. Een voorbeeld is de aankoop van de tuinhuisjes die nu het zicht tussen Zuid Schalkwijkerweg en Spaarne dichtzetten en deze plekken vrij maken voor het herstellen van de relatie met het Spaarne, versterken van het doorzicht en het inrichten als verblijfsplek in de vorm van een outdoor sport- en fitnessvoorziening.



Kaart te versterken recreatienetwerk met pleisterplaats in het plangebied

2.2.3 Visualisatie

De visualisatie (bijlage 1) laat de potentie van dit plan zien op het gebied van ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid, natuurwaarden, de verbinding met het water en plekken voor extensieve recreatie en cultuurinvloeden in de (binnenhuis) architectuur.





Afbeelding "Island of Tolerance" (groot formaat zie bijlage)

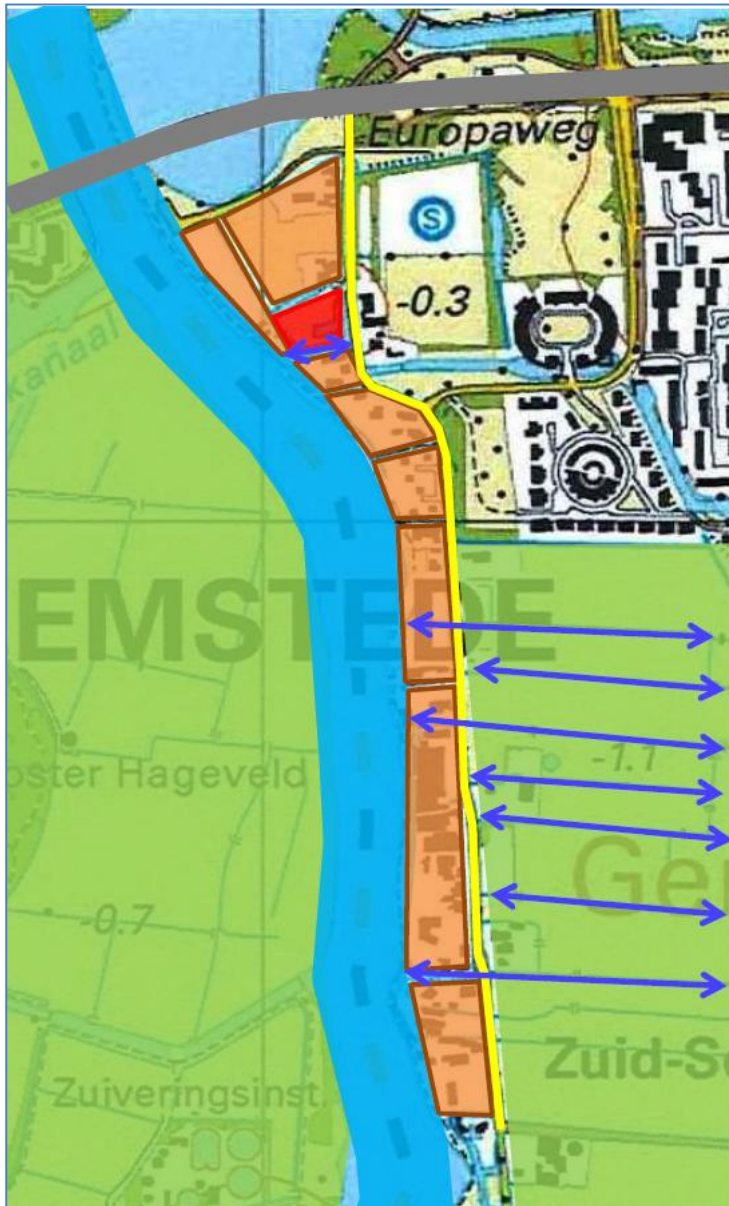


Zicht vanaf het Spaarne (groot formaat zie bijlage)



Zicht vanaf het Spaarne (huidige situatie)





Zichtlijnen in plangebied met lintbebouwing.

2.3 Stedenbouwkundig concept



Inrichting plangebied met relatie Spaarne door zichtlijnen

Uitgangspunten:

- Aansluiten bij de kenmerkende bebouwingskorrel langs de Zuid Schalkwijkerweg en het Jaagpad.
- Westelijke helft van het plangebied vergraven, zodat het water de sfeer op de kavel domineert.
- Verbreden watergang langs de zuidzijde van het kavel om gehoor te geven aan de ambities uit het Spaarneplan.
- Gevels van de woningen aan de Zuid Schalkwijkerweg in de maatverhouding passend langs deze weg.
- Twee woningen gelegen aan de Zuid Schalkwijkerweg.
- Twee woningen in verlengde van de woningen aan de weg voor behoud eenheid in bebouwen en behoud van zichtlijnen.



- Terughoudend omgaan met het toevoegen van bebouwing in het groene lint; vier woningen is het maximum.
- Parkeren wordt volledig op eigen terrein opgelost.
- Het ontwerpproces is begonnen met het situeren van 4 woningen op een eiland in de vorm van H van Holland en Haarlem. De huizen worden gebouwd met een hoogwaardige uitstraling van moderne Nederlandse architectuur. Het interieur van de woningen zal worden geïnspireerd door vier verschillende culturen. Deze verschillende type woningen met invloeden uit verschillende culturen staan symbool voor de onderlinge tolerantie.
- Bebouwing staat in lijn met de naastliggende bebouwing aan de Zuid Schalkwijkerweg (minimaal 5 meter afstand tot de Zuid Schalkwijkerweg).

2.3.1 Inrichtingsplan

In het inrichtingsplan worden de langgerekte bouwvlakken, het water en het eiland vastgelegd. Tevens zal bij elke woning aan het water een aanlegplaats worden gerealiseerd. De toekomstige bewoners mogen binnen gestelde ruimtelijke voorwaarden de woning uitwerken.



Inrichtingsschets plangebied met doorkijkmogelijkheden naar Spaarne

2.3.2 Duurzaamheid en energie

De ambitie is dat de gemeente Haarlem in 2030 een duurzame, klimaatneutrale, diverse, vitale stad zal zijn met een hoge ecologische waarde. Bij iedere aanvraag zal dan ook moeten worden aangegeven hoe wordt omgegaan met het energieaspect en duurzaamheid.

Bij het realiseren worden diverse technieken op het gebied van duurzaamheid toegepast. Een van de uitgangspunten bij de 'Island of Tolerance' is duurzaamheid. De woningen worden voorzien van groene daken en groene muren. Voorts zullen zonnepanelen meewerken aan de doelstelling de woningen energieneutraal te maken.

Voorts komt in paragraaf 4.1 en in de natuurtoets (bijlage 3) naar voren dat er door voorliggend initiatief veel ruimte is voor de ontwikkeling van de ecologie en duurzaamheid. Flora en fauna kan zich goed ontwikkelen op deze locatie. Ook wordt er water toegevoegd.



3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de 'Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)' wordt het ruimtelijk beleid voor Nederland tot 2040 geschetst. Uitgangspunten zijn dat Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig moet zijn. De Rijksoverheid richt zich hiermee op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid. Overig ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten.

Eén van de nationale belangen die de SVIR benoemt is het belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten'. Concreet betekent dit onder meer dat ruimte zorgvuldig moet worden benut en overprogrammering moet worden voorkomen. Om die doelstellingen te bereiken, is in 2012 de Ladder voor Duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. Alle stedelijke ontwikkelingen dienen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking getoetst te worden. Voor het overige heeft het rijksbeleid voor kleinere ontwikkelingen, zoals de onderhavige, een te hoog abstractieniveau voor een concrete toetsing.

Conclusie

Er is geen strijdigheid met de rijksbelangen. Het rijksbeleid is voor de gewenste nieuwbouw niet relevant. De ladder voor duurzame verstedelijking komt in paragraaf 3.1.3 aan de orde.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Gemeenten moeten bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigingsplannen of uitwerkingsplannen rekening houden met het Barro. Doel van het Barro is bepaalde onderwerpen uit de Structuurvisie

Infrastructuur en Ruimte te verwezenlijken. In het Barro worden een aantal projecten opgesomd die een groot Rijksbelang hebben. Per project worden regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. De regels zijn een uitwerking van de onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

In het Barro zijn vijftien onderwerpen met bijzonder rijksbelang beschreven:

- mainportontwikkeling Rotterdam;
- kustfundament;
- grote rivieren;
- waddenzee en waddengebied;
- defensie;
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- rijksvaarwegen, hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- elektriciteitsvoorziening;
- ecologische hoofdstructuur;
- primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- veiligheid rond rijksvaarwegen;
- verstedelijking in het IJsselmeer;
- toekomstige rivierverruiming van de Maastakken;
- buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen.

Conclusie

De gewenste situatie met vier nieuwe woningen valt niet onder één van de projecten uit het Barro. Door het initiatief zal eveneens geen nationaal belang worden geschaad.



3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Nationaal belang 13, zoals geformuleerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de ladder voor duurzame verstedelijking worden onderbouwd. Deze verplichte toetsing is vastgelegd in het Barro. Het Barro verwijst naar het Bro; geformuleerd is dat deze toetsing een procesvereiste is bij alle nieuwe ruimtelijke besluiten en plannen ten aanzien van bijvoorbeeld kantoorlocaties en woningbouwlocaties. Gemotiveerd dient te worden hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik. De toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking werkt volgens drie stappen:

- beoordeling door betrokken overheden of beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en gemeentelijke behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen;
- indien er een vraag is aangetoond, beoordeling door betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
- indien herstructurering of transformatie binnen bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt.

Stedelijke ontwikkeling

De ladder voor duurzame verstedelijking is alleen van toepassing wanneer sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Volgens artikel 1.1.1 lid 1, aanhef en onder i Bro is een stedelijke ontwikkeling een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Het begrip 'woningbouwlocatie', zoals opgenomen in de definitie is niet nader gedefinieerd in het Bro. Het moet echter gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang. Uit recente jurisprudentie van de

Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de bouw van negen woningen niet is te beschouwen als een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening (zie uitspraak AbRS, 8 juli 2015, zaaknummer 201410097/1/R4). Gelet op het voorgaande is er geen sprake van een 'woningbouwlocatie' als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1, aanhef en onder i Bro. Het plan van initiatiefnemer kan niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling en is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing.

Conclusie

Het voornemen is niet in strijd met de uitgangspunten van de ladder van de duurzame verstedelijking. Duurzaamheid is een belangrijk uitgangspunt voor de uitwerking van de bouwplannen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040

Op 22 juni 2010 is door Provinciale Staten van Noord-Holland de structuurvisie Noord-Holland 2040 'Kwaliteit door veelzijdigheid' vastgesteld. Op 3 november 2010 is deze in werking getreden. In de structuurvisie geeft de provincie aan welke provinciale belangen een rol spelen bij de ruimtelijke ordening in Noord-Holland. Daarmee is het een leidraad voor de manier waarop de ruimte in Noord-Holland de komende dertig jaar moet worden ontwikkeld. In het bijbehorende uitvoeringsprogramma is dit uitgewerkt in concrete activiteiten om de visie te realiseren en via de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie is de doorwerking naar gemeentelijke bestemmingsplannen geregeld.

Uitgangspunt voor 2040 is 'kwaliteit door veelzijdigheid'. Noord-Holland moet aantrekkelijk blijven in wat het is: een diverse, internationaal concurrerende regio, in contact met het water en uitgaande van de kracht van het landschap.



Gelet op voorgaande doelstelling heeft de provincie een aantal provinciale belangen aangewezen. De drie hoofdbelangen vormen gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de Provincie.

Ruimtelijke kwaliteit	Duurzaam ruimtegebruik	Klimaat-bestendigheid
Behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschappen	Milieukwaliteiten	Voldoende bescherming tegen overstroming en wateroverlast
Behoud en ontwikkeling van natuurgebieden	Behoud en ontwikkeling van verkeers- en vervoersnetwerken	Voldoende en schoon drink, grond- en oppervlaktewater
Behoud en ontwikkeling van groen om de stad	Voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting	Voldoende ruimte voor het opwekken van duurzame energie
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor landbouw en visserij	
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor economische activiteiten	
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor recreatieve en toeristische voorzieningen	

Hoofddoelstelling ruimtelijk beleid (bron: Provincie Noord-Holland)

De structuurvisie is uitsluitend bindend voor de provincie zelf en niet voor gemeenten en burgers. Om de provinciale belangen, die in de structuurvisie zijn gedefinieerd, door te laten werken, heeft de provincie Noord-Holland de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie opgesteld. Hierin wordt een aantal algemene regels vastgesteld omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijk als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is.

Conclusie

Onderhavig initiatief betreft bouwen van vier woningen in de lintbebouwing aan de Zuid Schalkwijkerweg. Met het initiatief treedt een kwaliteitsverbetering op voor de omgeving, door het versterken van de zichtlijnen. Het initiatief is daarmee passend binnen de structuurvisie nu 'ruimtelijke kwaliteit' één van de hoofdbelangen is.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening is de doorwerking van de Structuurvisie Noord-Holland 2040 in bestemmingsplannen nader uitgewerkt. Deze verordening is gelijktijdig met de structuurvisie vastgesteld en in werking getreden. In de verordening zijn verschillende regels opgenomen. Er zijn regels voor het zowel het bestaand bebouwd gebied als het landelijk gebied, regels voor uitsluitend het bestaand bebouwd gebied en regels voor uitsluitend het landelijk gebied. Op verschillende regels die van belang zijn voor het plangebied wordt in het navolgende ingegaan.

Aardkundige waarden

In de provincie Noord-Holland komen verschillende aardkundige monumenten en aardkundig waardevolle gebieden voor. Binnen de begrenzing van het plangebied ligt geen aardkundig waardevol gebied. Ook aardkundige monumenten zijn niet aanwezig in het plangebied of in de directe omgeving hiervan.

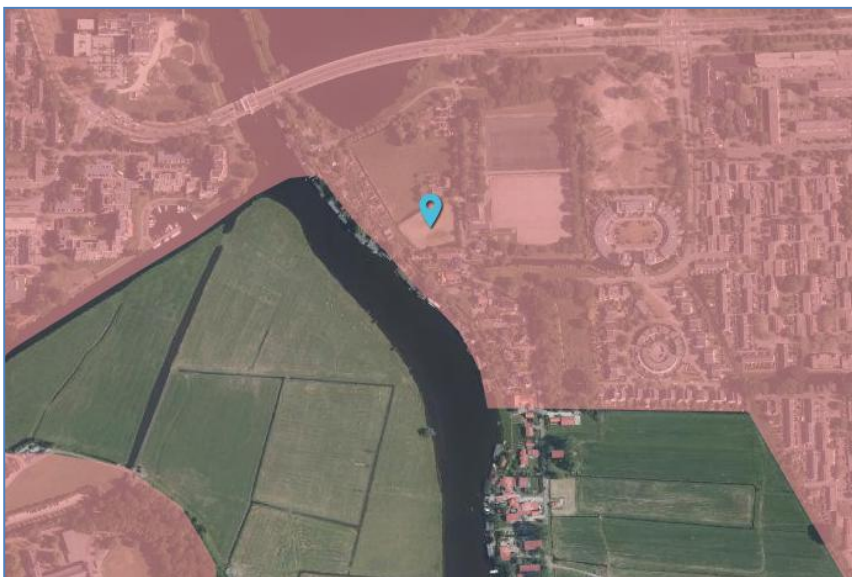
Bestaand bebouwd gebied

Binnen de provinciale verordening wordt onderscheid gemaakt in de ontwikkelingsmogelijkheden binnen het bestaand bebouwd gebied (BBG) en het landelijk gebied. Nieuwe functies als wonen, bedrijven en kantoren mogen alleen worden gerealiseerd binnen het BBG. In het landelijk gebied zijn deze niet toegestaan om onnodige verstedelijking te voorkomen. Wanneer er wel sprake is van verstedelijking in het



landelijk gebied moet rekening gehouden worden met de volgende aspecten met het oog op de ruimtelijke kwaliteit:

- de kernkwaliteiten van de landschapstypen en aardkundige waarden;
- de kernkwaliteiten van de bestaande dorpsstructuur waaraan wordt gebouwd;
- de openheid van het landschap;
- de historische structuurlijnen;
- cultuurhistorische objecten.



Bestaand bebouwd gebied (bron: Provincie Noord-Holland)

Het plangebied is opgenomen binnen het bestaand bebouwd gebied.

Conclusie

Onderhavig initiatief vindt plaats binnen bestaand bebouwd gebied. Er is sprake van verstedelijking in stedelijk gebied. Tevens sluit het aan bij de doelen uit de structuurvisie Noord-Holland 2040 'Kwaliteit door veelzijdigheid'. Er wordt voldaan

aan de regels die van belang zijn voor het plangebied op grond van de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurplan Haarlem 2020

De gemeenteraad van Haarlem heeft op 20 april 2005 het 'Structuurplan Haarlem 2020' vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen de ruimtelijke ontwikkeling van de stad voor de komende 15 jaar. Ambities en wensen over gebruik van de (beperkte) ruimte zijn hierin vastgelegd. In de toekomst wil Haarlem de bestaande aantrekkelijkheid behouden en verder uitbouwen. Haarlem wil voor zijn inwoners een levendige en veilige stad zijn met veel aandacht voor een leefbare woonomgeving en voldoende voorzieningen voor alle leeftijdsgroepen. Voor bedrijven moet Haarlem nog interessanter worden als vestigingsplaats. De strategische ligging vlakbij Schiphol, Amsterdam en IJmond, de goede bereikbaarheid over de weg en per openbaar vervoer, en de aanwezigheid van een hoogopgeleide beroepsbevolking spelen daarbij een cruciale rol.

In het structuurplan Haarlem 2020 wordt niet specifiek ingegaan op de locatie van het plangebied. Uit het structuurplan kan wel worden opgemaakt dat gemeente Haarlem waarde hecht aan de volgende waarden: zichtlijnen, ruimte voor ontmoeting en versterking van de groen-blauwe structuur. Met de ontwikkeling van dit plan wordt er op kleinschalig niveau invulling gegeven aan deze waarden. Er wordt een aanzienlijke oppervlakte open water toegevoegd, in combinatie met natuurontwikkeling. Er zal geprobeerd worden om de ruimte voor extensieve recreatie te vergroten. Voor de vier woningen is het eiland een ideale ontmoetingsruimte. Daarnaast worden de zichtlijnen versterkt en blijft de groen-blauwe structuur behouden door het vergroten van de watergangen in het plangebied.



In de woningvoorraad blijkt een kwantitatief en kwalitatief tekort aan woningen in de middeldure en dure prijsklasse. Door hier woningen toe te voegen wordt doorstroming in de verstopte woningmarkt bevorderd. Hierdoor komen bestaande betaalbare koop- en huurwoningen vrij voor de doelgroep en starters (regionale functie) op de koopmarkt.

3.3.2 Structuurvisie openbare ruimte Haarlem (ontwerp)

Haarlem wil inzetten op klimaatadaptatie, versterking van natuur en verbetering van de recreatieve mogelijkheden. Haarlem als stad waar ruimte is voor mensen om elkaar makkelijk te ontmoeten; op straat, op pleinen en in parken. De Zuid Schalkwijkerweg is genoemd als 'ecologische en recreatieve route'. Ook het verbeteren van de waterrecreatie en het terugbrengen van oude watergangen worden genoemd als doelstellingen voor 2040.

3.3.3 Duurzaamheidsprogramma Haarlem

In het algemeen maakt de gemeente werk van duurzaamheid. De gemeente onderkent het belang van een klimaatneutrale en een klimaatbestendige stad. In het kader van "Haarlem klimaat neutraal" heeft de gemeente een speciale website voor de burger gelanceerd. In het duurzaamheidsprogramma Haarlem 2015-2019 is aangegeven dat onderzocht zal worden hoe het behoud en verdere uitbreiding van groenareaal en -functies kunnen worden geborgd en afgestemd met andere wensen. Dit voor heel Haarlem en per gebied, waarin ook het verminderen van klimaatrisico's meegewogen zal worden. In 2019 moet dit beleid herkenbaar zijn doordat de afname van groen tot staan is gebracht. De gemeente kiest nu al als uitgangspunt om waar mogelijk groen te beplanten en waar het kan, verhard naar onverhard oppervlak om te zetten. Dit laatste in de openbare ruimte, maar ook door particulieren te stimuleren hun tuinen te vergroenen. Het voorliggende plan kan en zal een bijdrage leveren aan meerdere aspecten uit dit duurzaamheidsprogramma.

3.3.4 Ecologisch beleid Haarlem 2013 – 2030

De ambitie is dat de gemeente Haarlem in 2030 een duurzame, diverse, vitale stad zal zijn met een hoge ecologische waarde. Hoe gaat de gemeente dit bereiken? Door ecologie één van de basis principes bij ruimtelijke planning te maken. Uitgangspunt hierbij is een efficiënte inzet van middelen door de juiste inrichtingsmaatregelen die passen bij de locatie en het tijdig uitvoeren van alle noodzakelijke beheer- en onderhoudsmaatregelen. Duurzaamheid als basis principe bij inrichting en beheer kan zorgen voor meer biodiversiteit en een hogere kwaliteit van de openbare ruimte. De gemeente kiest er bewust voor om in Haarlem het bestaande groen ecologische beter in te richten en te beheren en ecologie overal in de stad terug te laten komen. Bestaand groen beter ecologisch beheren heeft in het algemeen een hoger ecologisch rendement dan het aanleggen van nieuw groen. Enkele ambities uit het ecologisch beleidsplan zijn:.

Multifunctioneel ruimtegebruik kan ecologie in de stad verhogen. Voor zover van toepassing op het plangebied gaat het met name om benutten van kansen voor waterberging in lager gelegen delen in samenhang met natuurontwikkeling; het realiseren van een koppeling tussen recreatief netwerk, verkeer en vervoer netwerk en groen-blauwe netwerk.

In 2030 wil Haarlem energieneutraal zijn. Enkele maatregelen in het groen, zoals het gebruik van inheemse soorten, soorten die snel CO2 binden en groene daken en gevels kunnen hier een bijdrage aan leveren.

Op plekken waar veel fijnstof voorkomt kan groen een deel afvangen. Ook kan groen zorgen voor een aangename temperatuur in de stad op hete dagen. Eigenschappen die de volksgezondheid ten goede komen.



Gebiedsontwikkelingen bieden de mogelijkheid om ecologie in Haarlem een impuls te geven. Bij planontwikkeling en uitvoering van projecten moet expliciet nagegaan worden welke kansen er liggen voor het behoud en de versterking van de natuurwaarden. Voorwaarde voor het benutten van kansen is tijdige inbreng in projecten.

In Haarlem kiezen we voor het toepassen van beheer waarbij de spontane ontwikkeling van planten en dieren voorop staat. We houden bij ontwerp en inrichting rekening met de plaatselijke omstandigheden als grondsoort, waterstand en voedselrijkdom. Hierdoor neemt de kans op een lange levensduur van groen toe. We gaan voor meer variatie binnen het groen, door verhogen van gebruik van inheems soorten.

Knelpunten in de inrichting, zoals verkeersstructuren en steile oevers, die barrières vormen voor dieren, worden zoveel mogelijk voorkomen.

Naast de gemeentelijke projecten liggen er grote kansen binnen projecten van derden. Zo moet aandacht voor ecologie bij bouwen en inrichting standaard worden. Inbouwen van nestkasten, groene daken, vleermuisverblijven en vogelvides zijn kleine investeringen bij de bouw, maar van levensbelang voor soorten in de stad.

Het voorliggende plan levert een forse bijdrage aan de ambities uit het ecologisch beleid. Verwezen wordt naar het ecologisch onderzoek (paragraaf. 4.1).

3.3.5 Spaarneplan

Onder het gemeentelijk beleid valt ook het Spaarneplan (1994). Hoewel dit beleid oud is, is het voor de Spaarne-oevers nog altijd actueel. De in het Spaarneplan geformuleerde ambities in het algemeen, en voor dit deelgebied in het bijzonder zijn:

- In algemene zin wordt een eerste prioriteit toegekend aan deelprojecten die gericht zijn op een goede toegankelijkheid en begaanbaarheid van de oevers. Genoemd wordt dat de geringe bruikbaarheid van flinke delen van

de oevers van de Spaarne oever naar voren is gekomen als een van de meest saillante problemen. De oevers moeten worden opengelegd voor het publiek. Aangegeven wordt dat het aantrekkelijke wonen langs het Spaarne moet leiden tot bijzondere architectuur, zo mogelijk ook in een kleinschalig villapark. Nieuwe bouwprojecten of stedenbouwkundige ontwikkelingen dienen aan de doelstellingen van het Spaarneplan afgemeten te worden.

- Handhaven en versterken van het kleinschalige agrarische karakter. In het bebouwingslint is alleen plaats voor bescheiden woningen en gebiedseigen bedrijven (agrarisch, jachthavens en -werven).
- Verbeteren van de toegankelijkheid van de oevers van het Spaarne (voor voetgangers en fietsers)
- Toevoegen van doorzichten vanaf de Zuid Schalkwijkerweg en het Spaarne. Deze doorzichten zijn gekoppeld aan routes naar het Jaagpad en / of sloten.





Conclusie

Onderhavig initiatief geeft uitwerking aan bovenstaande ambities uit het gemeentelijk beleid. Het plan zorgt voor het versterken of behouden van de ambities en is dus in lijn met het gemeentelijk beleid.



4 Omgevingsaspecten

4.1 Flora- en fauna

De natuurbescherming is in Nederland per 2017 geregeld in de Wet natuurbescherming. De Wet natuurbescherming is een samenvoeging van de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. De wet omvat de gebiedsbescherming en soortenbescherming in Nederland.

Gezien de locatie en de geplande activiteiten is er door Ecoresult een onderzoek uitgevoerd naar de aanwezige flora en fauna. Dit onderzoek is als losse bijlage (bijlage 3) toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing. Uit het betreffende onderzoek is gebleken dat de aanwezige natuurwaarden niet geschaad zullen worden en het plan juist voorziet in een verbetering van de natuurwaarden. Ideeën voor de toegevoegde waarde voor flora en fauna zijn het toevoegen van water, inrichten van plasdrassige plekken en natuurvriendelijke oevers voor bijzondere flora, houtopstand, knotwilgen en veel planten en bloemen voor bijvoorbeeld bijen en vlinders. In het onderzoek is hier het volgende over geschreven.

In het nieuwe ontwerp kunnen op diverse plekken natuurvriendelijke oevers gerealiseerd worden welke de natuurwaarden in het plangebied kunnen verhogen. De oeervegetatie die hierdoor gerealiseerd wordt biedt potentie voor bijvoorbeeld watervogels, libellen, amfibieën, kleine zoogdieren en vegetatie. Daarnaast kan een rietvegetatie nest-, broed en schuilgelegenheid voor diverse rietvogels. Een natuurvriendelijke oever verhoogt daarnaast de bereikbaarheid van het terrein voor diverse flora en fauna.

In de nieuwe situatie worden er twee woningen in het water gerealiseerd. Onder deze woningen kunnen duurzame voorzieningen geplaatst worden voor diverse vissoorten die hier rust- en voortplantingsplaatsen kunnen vinden.

In de huidige situatie zijn er geen bomen of houtopstanden in het plangebied aanwezig. In de nieuwe situatie kunnen er knotwilgen geplaatst worden die passen

bij het waterrijke karakter van de omgeving van het plangebied. Daarnaast kunnen knotwilgen de biodiversiteit verhogen door het feit dat andere flora en faunasoorten gebruik maken van deze bomen. In de nieuwe situatie kunnen deze tevens ook in een lijnvormige structuur gevormd worden wat onder andere gunstig kan zijn voor diverse vleermuissoorten als oriëntatie in het landschap. Daarnaast bieden knotwilgen broed en schuilmogelijkheden voor diverse vogelsoorten.

Als toerit naar de woningen kunnen halfverhardingen gerealiseerd worden waardoor er meer ruimte is voor (kruidenrijke)vegetatie om zich te ontwikkelen in de nieuwe situatie in het plangebied. Daarnaast kan er voor huismus jaarrond groenblijvende beplanting aangebracht worden. Dit biedt schuilmogelijkheden en geschikte plekken om vanuit te foerageren.

De te plaatsen woningen kunnen voorzien worden van voorzieningen voor fauna. In de ontwerpen kunnen bijv. kasten geplaatst worden voor huismus, gierzwaluw en spreeuw. Daarnaast kunnen er vleermuis kasten ingebouwd worden voor gebouwbewonende vleermuizen zoals gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger. Daarnaast worden er groene gevels en groene daken gerealiseerd wat diversiteit kan verhogen. Een diversiteit aan vegetatie brengt ook meer geschikt voedsel mee voor diverse fauna soorten.

De nieuwe situatie leent zich uitermate geschikt het plaatsen van een ijsvogelwand aan bijvoorbeeld de westzijde van het plangebied waar meer open water gerealiseerd gaat worden. Ook kan er een huiszwaluwtil geplaatst worden. Het plangebied ligt hiervoor op een geschikte locatie in het landschap. Daarnaast zijn er ook mogelijkheden om insectenwanden te plaatsen.



4.2 Archeologie en cultuurhistorie

4.2.1 Wettelijk kader

Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Deze wet vervangt zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed:

1. Monumentenwet 1988
2. Wet verzelfstandiging rijksmuseumse diensten
3. Wet tot behoud van cultuurbezit
4. Wet tot teruggave cultuurgoederen uit bezet gebied
5. Uitvoeringswet UNESCO -verdrag 1970
6. Regeling materieel beheer museale voorwerpen

De Erfgoedwet hanteert de beschermingsniveaus zoals die in de huidige regelingen gelden. Voor de vergunningverlening van een beschermd archeologisch monument, het verbod tot beschadigen of vernielen van een rijksmonument en de bescherming van stads- en dorpsgezichten geldt dat de huidige situatie in de Monumentenwet 1988 van kracht blijft tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Deze regels blijven dus gelden en zijn ongewijzigd overgenomen in de Erfgoedwet.

Doelstelling van de wetten is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen. De gehanteerde uitgangspunten zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren (behoud in situ);
- in ruimtelijke ordening (planvorming) al rekening houden met archeologische waarden;
- de bodemverstoorder betaalt archeologisch vooronderzoek en mogelijke opgravingen.

Gemeenten zijn verplicht om bij het vaststellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden.

Voorts zijn op basis van deze wet mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren.

4.2.2 Onderzoek / beoordeling archeologie

Uit de vigerende bestemmingsplannen blijkt dat voor het plangebied geen belemmeringen zijn ten behoeve van archeologische waarden. Nader onderzoek is dan ook niet benodigd.

4.2.3 Onderzoek / beoordeling cultuurhistorie

Uit de informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie van de provincie Noord-Holland blijkt de locatie geen monument betreft of dicht is gelegen bij een monument. Er zijn in het gebied of in de nabije omgeving geen cultuurhistorische objecten aanwezig. Voorts wordt er met de bouw van de woningen rekening gehouden met de natuur en de ligging in de omgeving. Concluderend kan gesteld worden dat het initiatief niet in strijd is met cultuurhistorische waarden.

4.3 Verkeer en parkeren

De verkeersbewegingen van en naar het plangebied zullen verlopen via de Zuid Schalkwijkerweg. De Zuid Schalkwijkerweg staat in verbinding met de Europaweg, een brede tweebaansweg. Naar verwachting zal de verkeersgeneratie voornamelijk via deze weg komen en gaan.

Door het toevoegen van vier huizen aan een op dit moment leeg gebied, zal de verkeersgeneratie toenemen. Op basis van de kengetallen van het CROW (publicatie 317) kan een indicatie worden



gemaakt van het aantal verkeersbewegingen. De locatie is gelegen in de rest bebouwde kom van zeer sterk stedelijk gebied. Voor een vrijstaande koopwoning is de verwachte verkeersgeneratie tussen de 7,3 en 8,1 verkeersbewegingen per etmaal. Voor vier koopwoningen komt dit dus uit op 29,2 tot 32,4 verkeersbewegingen per etmaal. Dit is een minimale toename van verkeersbewegingen, die gezien de ligging van het plangebied niet voor overlast zullen zorgen.

Ook vanuit parkeren gezien zijn er geen belemmeringen voor het initiatief. Op eigen terrein worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd.

4.4 Luchtkwaliteit

AMvB en Regeling niet in betekenende mate (NIBM)

De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van NIBM, zijn vastgelegd in de AMvB-NIBM. In de AMvB-NIBM is vastgelegd dat een verslechtering van 3% van de luchtkwaliteit (c.q. een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekenende mate' kan worden beschouwd.

Initiatief is NIBM

Om voor kleine projecten te kunnen bepalen of het project als 'niet in betekenende mate' beschouwd mag worden heeft het toenmalige ministerie van VROM in de NIBM-tool (en handleiding) gepubliceerd op de website van InfoMil (www.infomil.nl). De invoer van de maximaal te verwachten toename van verkeersbewegingen, als gevolg van voornemen, in de NIBM-tool leidt tot de conclusie dat het project kan worden beschouwd als een NIBM-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan dan ook achterwege blijven.

4.5 Bodemkwaliteit

De Wet Bodembescherming (Wbb) schrijft voor dat in het kader van een ruimtelijk planologische procedure moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het gewenste nieuwe gebruik. De bodemkwaliteit kan (negatief) van invloed zijn op de gewenste nieuwe ontwikkeling. Er dient aangetoond te worden dat de bodemkwaliteit in overeenstemming is met de gewenste nieuwe functie. De bodemtoets, uitgevoerd door de gemeente, geeft een algemeen beeld van de grond op die locatie (bijlage 4).

Over de historie van het terrein is het volgende bekend:

- bij de gemeente is geen informatie beschikbaar over bodemverontreiniging op dit perceel;
- uit een schriftelijke inventarisatie is niet gebleken dat op dit perceel een ondergrondse brandstoftank aanwezig was;
- voor perceel Zuid Schalkwijkerweg 21 was een vergunning aanwezig voor een smederij;
- het perceel bevindt zich in een gebied waarvan bekend is dat met name de toplaag sterk verontreinigd kan zijn met enkele zware metalen;
- Op basis van reeds uitgevoerde bodemonderzoeken op onverdachte terreinen is de Haarlemse bodem kwaliteitskaart vastgesteld. In de Haarlemse bodemkwaliteitskaart worden bodemkwaliteit zones onderscheiden. In de bodemkwaliteitszone waarbinnen dit perceel ligt, zone 6, is de bovengrond (0,0 - 0,5 m-mv) gemiddeld licht verontreinigd met lood, PAK, molybdeen en PCB. Plaatselijk komen matige verontreinigingen voor met zink en lichte verontreinigingen met cadmium, chroom, koper, kwik, nikkel, minerale olie en EOX. De ondergrond (0,5 - 2,0 m-mv) is gemiddeld licht verontreinigd



met kwik, lood en PAK. In de ondergrond komen plaatselijk lichte verontreinigingen voor met cadmium, koper, nikkel, zink, minerale olie, PCB en EOX.

In verband met de verwachte bouwactiviteiten en de gevoelige functie is een bodemonderzoek voor de locatie noodzakelijk. Echter, op basis van voorgaande uitgangspunten waaruit blijkt dat er naar alle waarschijnlijkheid bodemverontreiniging aanwezig is, zal na akkoord van de gemeente de gehele grond gereinigd worden.

4.6 Geluidhinder

4.6.1 Wettelijk kader

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) bevinden zich langs alle wegen zones (met uitzondering van woonerven en 30 km/h gebieden). Wanneer binnen deze zone nieuwe geluidsgevoelige bebouwing mogelijk wordt gemaakt, dient een akoestisch onderzoek plaats te vinden. Woningen worden beschouwd als een gevoelige functie in het kader van de Wgh. Gezien de ligging van het plangebied aan een doorgaande wegen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (bijlage 5).

4.6.2 Onderzoek / beoordeling

Aan de Zuid Schalkwijkerweg in Haarlem, tussen de bestaande woningen op nummers 21 en 23, wil men 4 nieuwe woningen realiseren. Nabij het plangebied liggen enkele drukke wegen. Ten behoeve van de ruimtelijke onderbouwing van de plannen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd en is de situatie beoordeeld aan de hand van de Wet geluidhinder, de Wet ruimtelijke ordening en het gemeentelijke geluidbeleid. Doel van dit onderzoek is het bepalen van de geluidbelasting binnen het plangebied voor zover deze wordt veroorzaakt door het relevante wegverkeer.

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom, in de geluidzone van de Europaweg. Voor de Zwemmerslaan en de Zuid Schalkwijkerweg geldt een maximale rijsnelheid van 30 km/uur. Ondanks het feit dat er geen sprake is van een

geluidzone langs deze wegen, is in het voorliggende onderzoek de geluidbelasting ten gevolge van deze wegen toch berekend.

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelastingen op de nieuwe woningen ten gevolge van het verkeer op de:

- Europaweg, maximaal 45 dB bedraagt. Dit is lager dan de voorkeurswaarde van 48 dB conform de Wet geluidhinder. Deze wet vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van deze 4 nieuwe woningen;
- 30 km/uur wegen (Zwemmerslaan en Zuid Schalkwijkerweg) ruim lager zullen zijn dan de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder. Op basis hiervan wordt gesteld dat de geluidbelasting ten gevolge van de 30 km/uur wegen aanvaardbaar is.

De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt maximaal 50 dB. Dit betekent dat de karakteristieke geluidwering van de verblijfsgebieden minimaal 20 dB moet bedragen (de ondergrens). Normaliter wordt met moderne standaard bouwmaterialen (dubbele beglazing, geïsoleerd dak, normale ventilatie voorzieningen) voldaan aan de minimale geluidwering van de gevels.

4.6.3 Conclusie

Vanuit akoestisch oogpunt zijn er geen belemmeringen voor de gewenste ontwikkeling. De geluidbelasting blijft binnen de aanvaardbare grenzen.



4.7 Bedrijven en milieuzonering

4.7.1 Wettelijk kader

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden.

De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de onderstaande richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk' dan wel 'gemengd gebied'. Het plangebied en haar omgeving dient te worden aangemerkt als 'gemengd gebied'.

Milieucategorie	Richtafstand omgevingstype woonwijk en buitengebied	tot rustige rustig	Richtafstand omgevingstype gemengd gebied	tot
1	10 m		0 m	
2	30 m		10 m	
3.1	50 m		30 m	
3.2	100 m		50 m	
4.1	200 m		100 m	
4.2	300 m		200 m	
5.1	500 m		300 m	
5.2	700 m		500 m	
5.3	1.000 m		700 m	
6	1.500 m		1.000 m	

Richtafstanden en omgevingstype



Hiernaast gelden ten aanzien van bedrijven die onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer vallen, deze Wet en haar uitvoeringsbesluiten als toetsingskader voor de toegestane bedrijfshinder.

4.7.2 Onderzoek / beoordeling

Woningen worden gezien als milieugevoelige objecten, waardoor gekeken dient te worden naar functies in de nabije omgeving. Direct ten noorden en direct ten zuiden bevinden zich woningen. Deze hebben vanuit milieuzonering geen invloed op onderhavig initiatief.

Ten oosten van het plangebied bevinden zich sportvelden. Een veldsportcomplex met verlichting valt onder milieucategorie 3.1, waardoor er (in gemengd gebied) een richtafstand geldt van 30 meter. De afstand tussen de gevel van de nieuw te bouwen woningen tot de grens van de bestemming die de sportvoorzieningen toestaat, is circa 20 meter, waardoor onderbouwd dient te worden dat geluid geen belemmering vormt voor de kwaliteit van het woon- en leefklimaat. Aan de Zuid-Schalkwijkerweg tegenover het sportveld liggen meer woningen. Ook op slechts enkele meters afstand zijn woningen gelegen (Zuid Schalkwijkerweg 25 en 26) waar het sportcomplex reeds rekening moet houden. Verwacht wordt dan ook dat er ruim voldoende afstand tussen het sportcomplex en de gewenste locatie voor de woningen is gelegen.

Anderzijds zal nagegaan moeten worden of de gewenste uitbreiding hinder veroorzaakt voor gevoelige functies, zoals omliggende woningen. De woningen tasten – in het kader van milieuzonering – de omliggende gevoelige functies niet aan in het woon- en leefklimaat. Voorts wordt uitbreiding van een bedrijf of sportveld niet beperkt door onderhavig initiatief, omdat er reeds woningen zijn gelegen.

4.7.3 Conclusie

Vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

4.8 Externe veiligheid

4.8.1 Wettelijk kader

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang- en dagverblijven en grote kantoorgebouwen (>1.500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.



Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10^{-6} als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10^{-6} contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10^{-5} contour.

Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het groepsrisico wordt niet in contouren vertaald, maar wordt weergegeven in een grafiek. In de grafiek wordt de groeps grootte van aantallen slachtoffers (x-as) uitgezet tegen de cumulatieve kans dat een dergelijke groep slachtoffer wordt van een ongeval (y-as). Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een zogenaamde oriëntatiewaarde. Daarnaast geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht. Het bevoegd gezag moet aangeven welke mogelijkheden er zijn om het groepsrisico in de nabije toekomst te beperken, het moet aangeven op welke manier hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid zijn ingevuld. Het bevoegd gezag moet tevens aangeven waarom de risico's verantwoord zijn, en de veiligheidsregio moet in de gelegenheid zijn gesteld een brandweeradvies te geven. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico, hoe groter het belang van een goede groepsrisicoverantwoording.

Risicovolle (Bevi-)inrichtingen

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard)

beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Met betrekking tot het beleid en de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Structuurvisie buisleidingen van belang. Deze structuurvisie bevat een lange termijnvisie op het buisleidingentransport van gevaarlijke stoffen.

Het Bevb en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht te nemen en het groepsrisico te verantwoorden.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd.

Als onderdeel van het Bevt is op 1 april 2015 tevens het basisnet in werking getreden. Het basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-, spoor- en

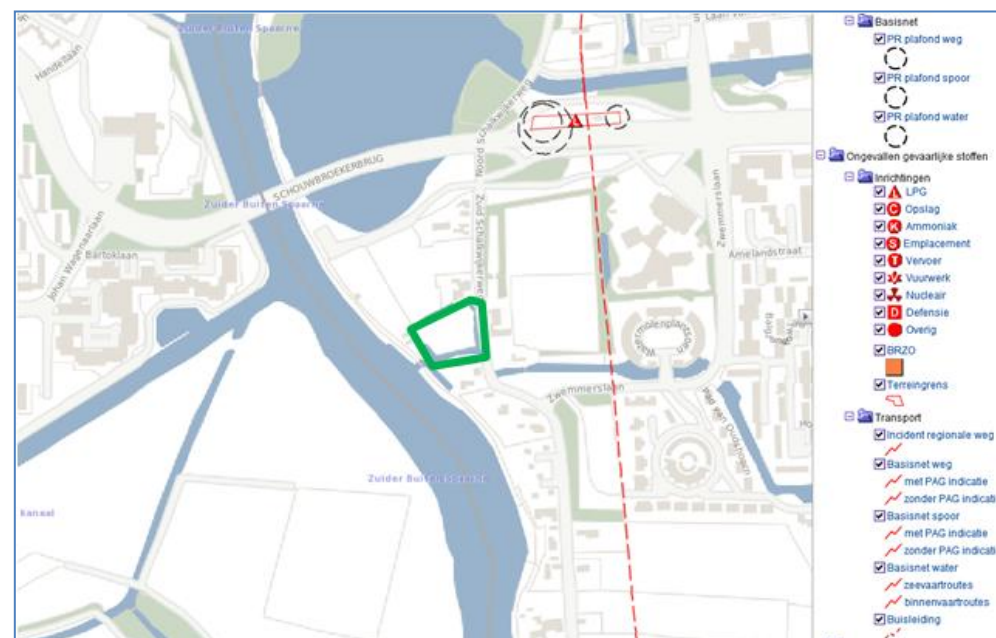


vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In de regeling ligt vast wat de maximale risico's voor omwonenden mogen zijn. Die begrenzing was er tot nu toe niet. Bovendien zorgt het basisnet ervoor dat gevaarlijke stoffen tussen de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het buitenland vervoerd kunnen blijven worden.

Indien een bestemmingsplan betrekking heeft op een gebied dat geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 m van een (basisnet)transportroute voor gevaarlijke stoffen, moet in de toelichting ingegaan worden op de dichtheid van personen in het invloedsgebied van de transportroute op het tijdstip waarop het plan wordt vastgesteld. Hierbij moet rekening worden gehouden met de personen die a) in dat gebied reeds aanwezig zijn, b) in dat gebied op grond van het geldende bestemmingsplan redelijkerwijs te verwachten zijn en c) de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen in het gebied waarop dat plan betrekking heeft.

4.8.2 Onderzoek / beoordeling

Een woning betreft een beperkt kwetsbaar object, zodat de bouw getoetst dient te worden aan de wetgeving omtrent externe veiligheid. Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen en/of transportroutes gevaarlijke stoffen aanwezig zijn, is de risicokaart geraadpleegd. Onderstaande afbeelding toont een uitsnede van deze kaart.



Uitsnede risicokaart met aanduiding plangebied

Transport gevaarlijke stoffen

Er ligt in de directe omgeving van het plangebied geen hoofdvaarweg, spoorbaan, rijksweg of provinciale weg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Wel ligt er in de nabijheid van het gebied, op circa 170 meter afstand, een buistransportleiding. Deze gastransportleiding heeft een diameter van 323.9 mm (12 inch) en een werkdruk van 40 bar. De invloedszone van de gastransportleiding is 140 meter aan weerszijden van de leiding. Het plangebied ligt dus op voldoende afstand van de leiding.

Inrichtingen

Op ruim 200 meter afstand is een Texaco tankstation gelegen. Hiervoor geldt een risicoafstand (PR 10^{-6}) van 35 meter. De afstand tot de grens



van het invloedsgebied voor het groepsrisico is 150 meter. De planlocatie ligt dan ook op voldoende afstand van het tankstation.

Anderzijds is de voorgenomen planontwikkeling geen risicovolle inrichting in het kader van de BEVI.

4.8.3 Conclusie

Er bestaat vanuit het thema externe veiligheid geen belemmering voor onderhavig initiatief aan Zuid Schalkwijkweg in Haarlem.

4.9 Kabels en leidingen

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- aardgasleidingen afhankelijk van druk;
- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabricaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18 inch.

Voor de verdere realisatie van het plan zal een KLIC-melding gedaan worden om te achterhalen of er relevante kabels en leidingen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan aanwezig zijn.

4.10 Water

4.10.1 Inleiding

Water en ruimtelijke ordening hebben veel met elkaar te maken. Aan de ene kant is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik zoals locaties voor stadsuitbreiding. Aan de andere kant kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding.

Op Europees en nationaal niveau heeft water een eigen plaats gekregen in de ruimtelijke besluitvorming via de verplichte 'watertoets'. Een watertoets geeft aan wat de gevolgen zijn van een ruimtelijk plan voor de waterhuishouding in het betreffende gebied. Zo'n waterparagraaf moet sinds 1 januari 2003 worden opgenomen in de toelichting bij ruimtelijke plannen. Doel van de watertoets is de relatie tussen planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening en de waterhuishouding te versterken.

Een watertoets is verplicht als het gaat om een functieverandering en/of bestemmingswijziging. Op basis van informatie en randvoorwaarden vanuit waterbeheerder, het waterbeleid en relevante bodemgegevens worden de verschillende wateraspecten uitgewerkt in een waterparagraaf. De waterparagraaf beschrijft het huidige watersysteem alsmede de mogelijkheden en randvoorwaarden voor het toekomstig watersysteem. De waterparagraaf wordt afgestemd met de waterbeheerder.

Het plan voorziet in een forse toename van het wateroppervlak.



4.10.2 Beleidskader rijk en provincie

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding. Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's.

Europa

Met ingang van december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water (KWR) van kracht geworden. In het kader van de Kaderrichtlijn worden kwaliteitseisen gesteld, gericht op het beschermen en verbeteren van de aquatische ecosystemen (verplichting per stroomgebied). Deze richtlijn stelt als norm dat oppervlaktewateren binnen 15 jaar na inwerkingtreding moeten voldoen aan een 'goede ecologische' toestand (GET). Voor kunstmatige wateren, zoals de meeste stadswateren, geldt dat de oppervlaktewateren minimaal moeten voldoen aan een 'goed ecologisch potentieel' (GEP). Inmiddels zijn de GEP-normen per stroomgebied uitgewerkt.

Rijk

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. In het Nationaal Waterplan is een eerste uitwerking gegeven aan het Deltaprogramma dat wordt opgesteld naar aanleiding van het advies van de Deltacommissie in 2008. Dit programma is gericht op duurzame veiligheid en zoetwatervoorziening.

Waterschap/gemeente

De gemeente Haarlem en het Hoogheemraadschap van Rijnland hebben eind 2004 het Integraal Waterplan Haarlem vastgesteld. Centrale doelstelling van het Integraal Waterplan is het ontwikkelen en behouden van een veilig, veerkrachtig en ecologisch gezond watersysteem. Het plan functioneert als strategisch kader voor gerelateerde beleidsvelden zoals het grondwater-, afvalwater-, en baggerbeleid. Om ervoor te zorgen dat het Haarlemse waternetwerk bestand is tegen klimaatsverandering (hoger zeeniveau, toename van de hoeveelheid en intensiteit van de neerslag), inklinking van de bodem, en verstedelijking (toename verhard oppervlak) is ruimte voor oppervlaktewater nodig

Ruimte voor extra oppervlaktewater kan worden gevonden door het verbreden van bestaande watergangen, het graven van nieuwe watergangen en het weer open leggen van gedempte grachten. Doelstelling voor het oppervlaktewater is het creëren van een veilig watersysteem met voldoende afwaterend en bergend vermogen, een adequate doorstroming en maximale benutting van gebiedseigen water. Als streefbeeld heeft de gemeente voor ogen een verbeterd waternetwerk dat uitgebreid is met nieuw water.

4.10.3 Beoordeling

Het plan levert een substantiële bijdragen aan de toename van het oppervlaktewater. Met onderhavig initiatief zal zowel de verharding als de hoeveelheid oppervlaktewater toenemen. Waterschap Rijnland heeft dan ook aangegeven dat zij op basis van waterhuishoudkundige uitgangspunten geen belemmering verwachten voor de uitvoering van het plan.

Bij de verdere uitwerking zal de precieze toename van het verhard oppervlak en de precieze toename van het wateroppervlak met het waterschap afgestemd worden.



5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De planontwikkeling komt geheel voor rekening en risico van de initiatiefnemer. De ontwikkeling zal geschieden conform hetgeen bepaald is in de Wet ruimtelijke ordening. De verwezenlijking van het plan is dan ook niet afhankelijk van gemeentelijke investeringen. De kosten voor de ambtelijke afhandeling van de procedure worden verrekend op basis van de daarvoor geldende leges. Voor wat betreft planschade zal de gemeente met initiatiefnemer een (anterieure) overeenkomst afsluiten. Het plan wordt dan ook economisch haalbaar geacht.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor onderhavig ontwerpbesluit wordt de uniforme voorbereidingsprocedure gevolgd als bedoeld in hoofdstuk 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Het besluit tot verlenen van de omgevingsvergunning wordt op de voorgeschreven wijze bekendgemaakt. Tegen dit besluit staat bezwaar en (hoger) beroep open.

Tijdens de procedure zullen de omwonenden alvast geïnformeerd worden. In overleg met de gemeente zal er een moment bepaald worden om contact op te nemen met de omwonenden.

Het concept 'Island of Tolerance' richt zich op verschillende doelgroepen en culturen. Achter het idee zit de maatschappelijke gedachte om verschillende cultuurgebieden bij elkaar te laten komen. Centraal staat de Nederlandse cultuur, waarbij tolerantie door initiatiefnemer als typerend wordt gezien. Ook typerend voor de Nederlandse cultuur is de relatie met het water. Verschillende typologieën rondom water vormen de inspiratie voor dit project.

5.3 Privaatrechterlijke belemmeringen

De gronden waarop de wens bestaat de vier woningen te realiseren zijn in handen van de initiatiefnemer. LD Int. Holding B.V is de enige eigenaar van dit perceel (HAARLEM II Y 279). Er zijn geen rechten van anderen op gevestigd. Er zijn privaatrechterlijk gezien dan ook geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.



6 Conclusie

6.1 Het initiatief

De wens van de initiatiefnemer is om op het perceel aan de Zuid Schalkwijkerweg op de huidige bestemming 'Landschappelijke doeleinden, weide' vier woningen te realiseren, waarvan twee drijvend. Deze worden gerealiseerd op een 'Island of tolerance'. Deze woningen zijn niet passend binnen de huidige bestemming zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Schalkwijkerweg'. In dit geval kan dan ook niet zonder meer een omgevingsvergunning worden afgegeven.

6.2 Afwijking bestemmingsplan

Het initiatief van de realisatie van de vier woningen in Haarlem kan niet worden gerealiseerd op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Via een uitgebreide omgevingsvergunning (art. 2.12 lid 1 onder a onder 3 Wabo) of via een zogeheten postzegelbestemmingsplan kan worden afgeweken van het bestemmingsplan om het voornemen alsnog planologisch te regelen. Een verplicht onderdeel van deze procedure is het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing. Met voorliggende ruimtelijke onderbouwing is gemotiveerd dat het plan kan voldoen aan de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening.

6.3 Goede ruimtelijke ordening

Het nieuwe initiatief voorziet in een viertal woningen. Met het realiseren van de woningen wordt de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving vergroot. Er wordt een forse hoeveelheid oppervlaktewater toegevoegd. Er wordt geïnvesteerd in natuur. De zichtlijnen worden versterkt door het behouden en verbreden van de watergang en het verwijderen van enkele tuinhuisjes op de volkstuinen. Tevens zijn de woningen passend binnen de lintbebouwing en zijn er geen milieutechnische belemmeringen ten aanzien van het voornemen te verwachten.

6.4 Experiment, ambitie en financiën

In deze ruimtelijke onderbouwing is toegelicht op welke wijze de ontwikkeling een verbetering kan opleveren van de ruimtelijke kwaliteit. De initiatiefnemer wil aanvullend ook investeren in verbeteringen in de stad Haarlem en dan in het bijzonder in de directe omgeving. Voorbeelden zijn:

- aankoop van de tuinhuisjes die het zicht op het Spaarne belemmeren;
- inrichten van een speel/ sportplaats aan het Jaagpad en het Spaarne;
- inrichten van het Jaagpad als onderdeel van een recreatief wandelroutenetwerk.

Het plan is een uitdaging, een experiment, op vele fronten:

- Het zo sterk mogelijk terugbrengen van de relatie met het Spaarne;
- Zo veel mogelijk meerwaarde bieden voor de omgeving. De initiatiefnemer wil investeren om de plek van de tuinhuisjes tussen het perceel en het Spaarne in te richten met speel en sporttoestellen. Dit als versterking van de recreatieve route langs het Spaarne.
- De bouw van experimentele waterwoningen waaronder drijvende woningen;
- Zo veel mogelijk toepassen van technieken op het gebied van duurzaamheid. Groene wanden, groene daken, installaties voor duurzame energie.
- De huizen worden gebouwd met een hoogwaardige uitstraling van moderne Nederlandse architectuur. Het interieur van de woningen zal worden geïnspireerd door vier verschillende culturen. Deze verschillende type woningen met invloeden uit verschillende culturen staan symbool voor de onderlinge tolerantie.



Bijlage 1

Visualisatie Ruimtelijk Concept, ZN Design & Visualisation, 27-02-17

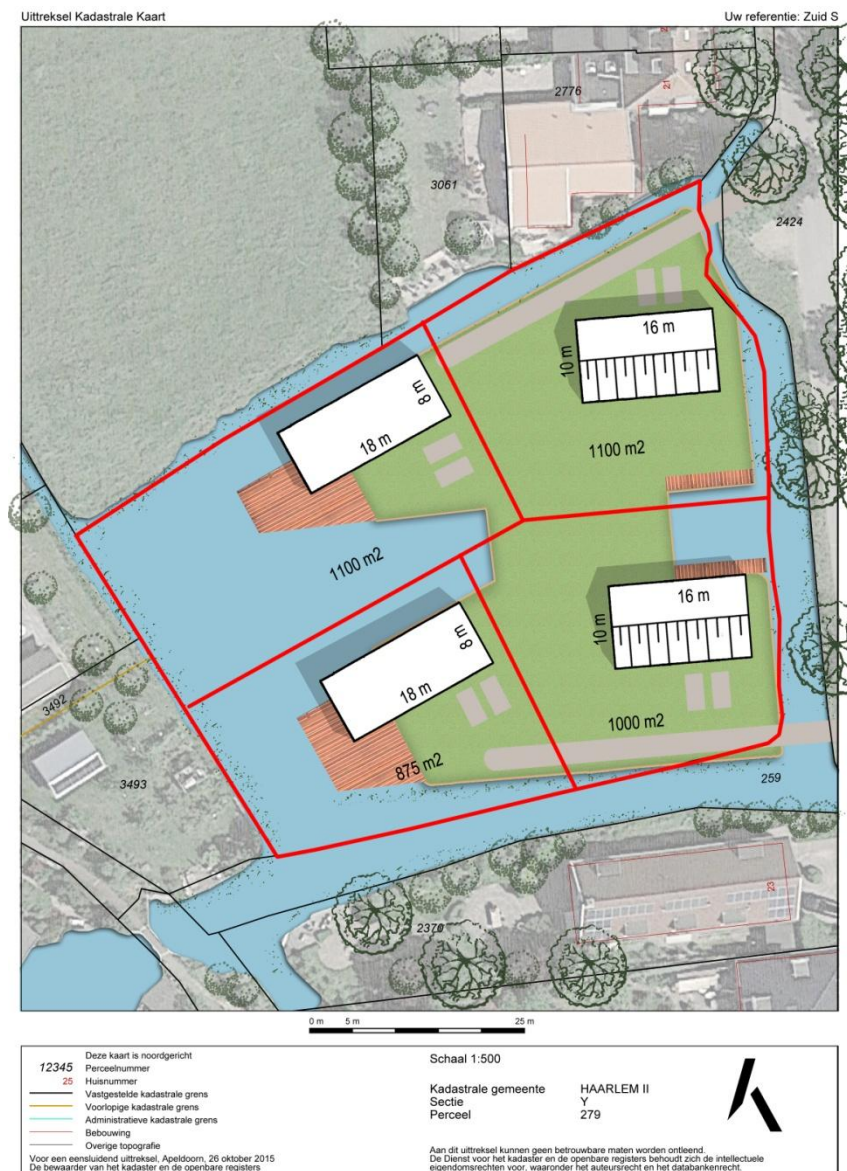






Bijlage 2

Situatietekening met afmetingen, ZN Design & Visualisation, 09-01-18





Kerkewijk 117
3904 JB Veenendaal
T. 0318 – 50 56 37

I. www.kubiek.nu
E. info@kubiek.nu